

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland houdende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023

Besluit van gedeputeerde staten van Zeeland van 27 januari 2026, nummer 794578, houdende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023.

Gedeputeerde staten van Zeeland,

- overwegende dat voor verstrekking van subsidies in het kader van Hergebruik Leegstaande Panden voor Wonen bijzondere bepalingen in het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 zijn opgenomen;
- overwegende dat in deze bijzondere bepalingen naar aanleiding van een evaluatie wijzigingen worden aangebracht om knelpunten in de uitvoering op te lossen en gewenste beleidswijzigingen te implementeren;
- gelet op artikel 7 van de Algemene subsidieverordening Zeeland 2023;

besluiten vast te stellen de navolgende wijziging van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023:

Artikel I

Hoofdstuk 22 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 wordt als volgt gewijzigd:

A.

Artikel 22.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Artikel 22.1, onderdeel e, komt te luiden:
 - e. leegstaand gebouw: structureel leegstaand gebouw dat om diverse redenen geen invulling of herinvulling heeft gekregen met uitzondering van tijdelijk gebruik zoals anti-kraak;
2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel h door een puntkomma wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - i. wooneenheid: een gebouw of deel van een gebouw, bedoeld en geschikt voor permanente bewoning door één huishouden.

B.

Artikel 22.2 komt te luiden:

Artikel 22.2 Subsidiabele activiteiten

Subsidie kan worden verstrekt voor:

- a. het transformeren van beeldbepalende gebouwen of beeldverstorende verpauperde gebouwen naar een woonfunctie, waarbij minimaal twee wooneenheden worden toegevoegd aan de woningvoorraad;
- b. het slopen van beeldverstorende verpauperde gebouwen die niet meer zinvol kunnen worden getransformeerd, gevolgd door herontwikkeling gericht op wonen, waarbij minimaal twee wooneenheden worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

C.

Artikel 22.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het vierde lid, onderdeel d, wordt '300 punten' vervangen door '275 punten'.
2. Het vierde lid, onderdeel g, komt te luiden:
 - g. het te transformeren of te slopen gebouw zich op een perceel bevindt met de planologische bestemming wonen, tenzij deze woonbestemming korter dan een jaar voor de beëindiging van de openstellingsperiode voor de indiening van de aanvraag voor subsidie, bedoeld in artikel 22.7, eerste lid, van kracht is geworden met als doel om de transformatie van het gebouw mogelijk te maken.

D.

Artikel 22.8 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid, onderdeel b, komt te luiden:
 - b. een (onderbouwde) financieringstoelichting van het project met in ieder geval:

- een uitgebreide (meerjaren)begroting met een (onderbouwde) raming van de kosten per maatregel en de opbrengsten, uitgesplitst per jaar;
 - de waarde van de gronden en opstallen die verband houden met de realisering van het project;
 - de waarde van de gronden en opstallen of de opbrengst door verkoop of verhuur na voltooiing van het project;
2. Het tweede lid, onderdeel d, komt te luiden:
- d. een bewijs van eigendom van de locatie, zoals een uittreksel uit het kadaster of een kopie van een notariële akte;
3. Het tweede lid, onderdeel h, vervalt, onder vervanging van de puntkomma aan het slot van onderdeel g door een punt.

E.

Onder vernummering van de artikelen 22.9 tot en met 22.11 tot 22.10 tot en met 22.12 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 22.9 Staatssteun

1. Gedeputeerde staten toetsen voor subsidieverlening of die is aan te merken als steunmaatregel in de zin van artikel 107, eerste lid, van het Verdrag inzake de werking van de Europese Unie.
2. Indien sprake is van een steunmaatregel, dan wordt deze verleend op basis van de Verordening (EU) nr. 2023/2831 van de Commissie van 13 december 2023 betreffende de toepassing van de artikelen 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op de-minimissteun (PB L, 2023/2831, 15.12.2023) en uitsluitend voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden van die verordening.
3. Wanneer de subsidieverlening is aan te merken als een steunmaatregel, legt de aanvrager op verzoek van gedeputeerde staten een de-minimisverklaring over met een opgave van alle andere ontvangen de-minimissteun in de afgelopen 36 maanden.

Artikel II

De toelichting op hoofdstuk 22 van het Algemeen subsidiebesluit Zeeland 2023 wordt als volgt gewijzigd:

A.

In de algemene toelichting onder het onderdeel 'Doel' wordt de eerste alinea vervangen door:
De provinciale subsidieregeling Hergebruik Leegstaande Panden voor Wonen heeft als doel beeldbepalende of beeldverstorende leegstaande panden te hergebruiken voor wonen om daarmee een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast heeft de provinciale subsidieregeling Hergebruik Leegstaande Panden voor Wonen als doel om extra woningen toe te voegen aan de woningvoorraad om het tekort aan woningen tegen te gaan. Om voor subsidie in aanmerking te komen, moeten daarom minimaal twee wooneenheden aan de woningvoorraad worden toegevoegd. De regeling is expliciet niet bedoeld om een enkel bijgebouw bij de woning te transformeren tot woning. Deze subsidieregeling is gericht op de daadwerkelijke uitvoering van de aanpassingen om de leegstaande panden te hergebruiken.

B.

De toelichting op artikel 22.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel d wordt 'minder dan 300' vervangen door 'minder dan 275'.
2. Onderdeel g komt te luiden:
 - g. Deze subsidie is niet bedoeld voor sloop en herontwikkeling, transformatie of renovatie van gebouwen die zich op een perceel bevinden dat reeds een woonbestemming heeft. Een uitzondering wordt gemaakt voor een recente bestemmingswijziging die juist bedoeld is om het hergebruik van het leegstaande pand mogelijk te maken.

C.

De toelichting op artikel 22.9 en artikel 22.10 wordt vernummerd tot artikel 22.10 respectievelijk artikel 22.11.

D.

De toelichting op artikel 22.11 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:

1. Het onderdeel *Transformatie of herontwikkeling* (max. 100 punten) komt te luiden:

Transformatie of herontwikkeling (max. 100 punten)

De transformatie of herontwikkeling dient aan te sluiten op het gemeentelijk beleid. Het projectteam en de gemeente beoordelen of er behoefte is aan de betreffende woningen op de aangewezen locatie.

Er kunnen alleen punten toegekend worden als de volgende soorten woningen in het project worden gerealiseerd: nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen.

Nultredenwoningen: woningen die zonder trappen van buitenaf bereikbaar zijn en waarin de zogenaamde primaire verblijfsruimtes, zijnde keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer, zich op dezelfde woonlaag bevinden;

Geclusterde woningen: woningen die voldoen aan de uitgangspunten van nultredenwoningen en daarnaast zijn ingericht op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan. Er moet een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn en de woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door 55-plussers of aandachtsgroepen;

Zorggeschikte woningen: zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin zorg voor bewoners geleverd wordt in het kader van de Wet langdurige zorg (Wlz). Deze wooneenheden en de toegang hiertoe zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de puntentoekenning voor het criterium transformatie/herontwikkeling.

Nultreden woningen	25
Geclusterde woningen	75
Zorggeschikte woningen	100

Indien voor een deel sprake is van bovenstaande woningen, dan wordt het puntenaantal naar rato toegekend.

Bijvoorbeeld: In een project worden 5 appartementen gerealiseerd, waarvan 2 zorggeschikte woningen (40%) en 3 nultredenwoningen (60%). Er worden op dit onderdeel 40 punten voor zorggeschikte woningen toegekend (40% van 100 punten) en 15 punten voor nultreden woningen (60% van 25 punten). In totaal worden 55 punten toegekend.

2. In het onderdeel *Betaalbaarheid* (max. 100 punten) wordt 'Middeldure huurwoningen' vervangen door 'Middenhuurwoningen'.

3. In het onderdeel *Duurzaamheid* (max. 50 punten) komt de vierde alinea te luiden:

Deze maatregelen, die in de gehele woning worden uitgevoerd, bestaan uit:

1. een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of balansventilatie met een minimaal rendement van 85% aan warmteterugwinning;
2. isolatiemaatregelen met isolatiewaarden:
 - a. voor het dak: ten minste Rc 6,5 [m²K/W];
 - b. voor de gevel: ten minste Rc 5,0 [m²K/W];
 - c. voor de vloer: ten minste Rc 4,0 [m²K/W];
 - d. voor het glas: ten hoogste U 0,7 [W/m²K];
 - e. voor de kozijnen: ten hoogste U 1,5 [W/m²K]; en
 - f. deuren in de gevel: ten hoogste U 1,0 [W/m²K].

4. Het onderdeel *Cultuurhistorie* (max. 50 punten) komt te luiden:

Cultuurhistorie (max. 50 punten)

Bij cultuurhistorie gaat het om projecten die uitgevoerd worden binnen de begrenzing van een door het Rijk op grond van de Monumentenwet 1988 aangewezen stads- of dorpsgezicht en/of projecten waarbij rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, dan wel andere gebouwen met cultuurhistorische waarden zijn betrokken. Alleen dan komt een project in aanmerking voor punten op grond van het beoordelingscriterium cultuurhistorie. Is er specifiek sprake van religieus, industrieel of agrarisch erfgoed? Dan worden extra punten toegekend.

Bij de beoordeling wordt bekeken in welke mate er respectvol met cultuurhistorisch erfgoed en/of gebieden met cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Is alleen benoemd dat het om cultuurhistorische waarden gaat of worden de waarden in bepaalde mate (beperkt, grotendeels of volledig) behouden, en zo min mogelijk aangetast door de geplande werkzaamheden.

Daarnaast wordt beoordeeld in hoeverre cultuurhistorische waarden versterkt, benut en zichtbaar gemaakt worden.

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de puntentoekenning voor het criterium Cultuurhistorie.

Indicator	Beoordeling	Punten
Religieus, industrieel of agrarisch erfgoed Deze erfgoedtypen vertellen het verhaal van Zeeland — landbouw, kerken, industrie, waterstaat, visserij.	Nee	1 punt
	Ja	10 punten
Respectvolle omgang met cultuurhistorische waarden De provincie wil voorkomen dat erfgoed onnodig wordt aangetast.	Waarden worden enkel benoemd	2 punten
	Beperkt behoud, onvoldoende uitgewerkt in plan	8 punten
	Grotendeels behoud, enkele permanente ingrepen	14 punten
	Volledig behoud, reversibel & zorgvuldig	20 punten
Versterking & benutting erfgoedwaarden De HELP-subsidie stimuleert plannen die meer doen dan alleen behoud — projecten die waarden zichtbaar en toekomstbestendig maken.	Minimale inzet, vooral theoretisch	2 punten
	Beperkte maatregelen voor versterking of zichtbaar maken	8 punten
	Meerdere maatregelen voor versterking en zichtbaar maken	14 punten
	Aantoonbare versterking van erfgoedwaarden over het gehele plan: herstel, zichtbaarheid en educatie	20 punten

Artikel III

Dit besluit treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin het wordt geplaatst.

Aldus vastgesteld in de vergadering van gedeputeerde staten van 27 januari 2026.

H.M. de Jonge, voorzitter

Drs. M.C.J. Franken, secretaris